	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-09-25	AA-	Estables
25-09-24	AA-	Estables
Línea Bonos 1028, 1029 - Linea		
30-09-25	AA-	Estables
25-09-24	AA-	Estables
Línea Bonos 1028 - A, B		
30-09-25	AA-	Estables
15-10-24	AA-	Estables
Línea Bonos En Proceso[10a] - Linea		
8-01-26	AA-	Estables

FELLER RATE CLASIFICó EN “AA-“ LA NUEVA LíNEA DE BONOS DE INMOBILIARIA NIALEM. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

8 ENERO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en “AA-“ la línea de bonos, en proceso de inscripción, de Inmobiliaria Nialem S.A. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación “AA-” asignada refleja un perfil de negocios clasificado en “Satisfactorio” y una posición financiera clasificada en “Satisfactoria”.

El “Satisfactorio” perfil de negocios de la compañía refleja la buena calidad y ubicación estratégica de sus activos, con un plan de desarrollo comercial que ha permitido sostener altos índices de ocupación a nivel consolidado. Además, considera la presencia de contratos estructurados en el largo plazo con contrapartes de buena calidad crediticia. En contrapartida, incorpora la participación de la compañía en una industria competitiva y con sensibilidad al nivel de actividad.

La “Satisfactoria” posición financiera de Nialem da cuenta de la mantención de una buena posición de liquidez, con una capacidad de generación de fondos creciente, impulsada por el plan estratégico. Además, refleja altos márgenes de la operación, los que exhiben una importante estabilidad. En contrapartida, considera una estrategia de financiamiento que ha incorporado deuda financiera con terceros, sosteniendo índices de cobertura intermedios.

Inmobiliaria Nialem S.A., fundada en el año 2000, se dedica a través de sus filiales a la gestión y desarrollo comercial de activos de renta inmobiliaria en Chile.

En los últimos periodos analizados, los ingresos de la compañía han presentado un importante crecimiento, pasando desde $14.210 millones en 2021 hasta los $21.302 millones al cierre de 2024.

A septiembre de 2025, los ingresos de Nialem ascendieron a $16.135 millones, cifra ligeramente superior a lo presentado a septiembre del año anterior ($15.978 millones). Ello considera los mayores ingresos del negocio de oficinas (+6,9% interanual), en línea con los menores niveles de vacancia del segmento, y el aumento de los ingresos provenientes de los segmentos industrial (+4,3% interanual) y locales comerciales (+1,3% interanual). En contrapartida, incorpora la disminución en los ingresos del segmento “otros”, debido a la venta de activos, y los menores ingresos del negocio de centros comerciales (-5,2% interanual), explicado principalmente por el cambio de operadores de gimnasio en centros comerciales, que generó una disminución transitoria.

A igual fecha, el margen Ebitda se mantiene en línea con lo evidenciado en los últimos periodos analizados, alcanzando un 73,6% (misma cifra a junio de 2024).

En los últimos años, la compañía ha registrado un constante aumento en el *stock* de deuda financiera, asociado principalmente al financiamiento de su plan de inversiones, que ha considerado la incorporación de nuevos activos y el desarrollo de algunos proyectos. De esta forma, la deuda financiera pasó desde los $71.605 millones en 2015 hasta los $162.937 millones en 2024, lo que representa un aumento anual compuesto del 10,8%.

Al tercer trimestre de 2025, el *stock* de deuda financiera alcanzó los $164.867 millones, registrando un incremento del 4,4% respecto de septiembre del año anterior, debido al financiamiento de proyectos de inversión, específicamente centros de distribución, placas y locales comerciales.

Los indicadores de cobertura se han observado acorde con la categoría de riesgo de Nialem, donde los niveles de deuda se han visto compensados con la rentabilización de

las inversiones. En particular, la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda se ha mantenido en torno a las 10,0 veces en los últimos periodos analizados, mientras que la cobertura de gastos financieros se ha ubicado en torno a las 2,2 veces. Dichos indicadores alcanzaban las 9,9 veces y 2,2 veces a septiembre de 2025.

Actualmente, la entidad se encuentra en proceso de inscripción de una nueva línea de bonos por U.F.3 millones, a un plazo de 10 años, cuyos fondos serán utilizados para el refinanciamiento de pasivos financieros y para solventar el plan estratégico.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera una buena gestión de activos por parte de la administración, lo que le permitiría a la sociedad mantener adecuados niveles de recolocación de activos y/o reconversión de estos en caso de ser necesario. Ello generaría que, en términos estructurales, los niveles de vacancia se mantuvieran en la categoría satisfactoria.

A su vez, se espera que la entidad mantenga políticas conservadoras asociadas al financiamiento de la inversión, cuya maduración en los proyectos se irá reflejando en los resultados, permitiendo conservar una satisfactoria posición financiera.

ESCENARIO DE BAJA: Este se podría gatillar como consecuencia de condiciones de mercado adversas o una mayor agresividad en sus políticas financieras, debilitando los indicadores de cobertura de forma estructural en comparación al escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera de baja probabilidad.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Esteban Sánchez – Analista Principal

Felipe Pantoja – Analista Secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Marco Orantes - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad